



**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS SYIAH KUALA**  
**UPT. PERPUSTAKAAN**

Jalan T. Nyak Arief, Kampus UNSYIAH, Darussalam – Banda Aceh, Tlp. (0651) 8012380, Kode Pos 23111  
Home Page : <http://library.unsyiah.ac.id> Email: [helpdesk.lib@unsyiah.ac.id](mailto:helpdesk.lib@unsyiah.ac.id)

---

## **ELECTRONIC THESIS AND DISSERTATION UNSYIAH**

### **TITLE**

**WANPRESTASI DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN (SUATU PENELITIAN DI GAMPONG KAJHU KECAMATAN BAITUSSALAM KABUPATEN ACEH BESAR)**

### **ABSTRACT**

#### **ABSTRAK**

Nashrur Rahman,  
2018

Pasal 1243 KUH Perdata menetapkan bahwa, “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”. Pasal 130 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menetapkan bahwa, “Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang wajib turut mencegah terjadinya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan dan membahayakan kepentingan orang lain dan/atau kepentingan umum. Dalam praktik di lapangan, para pihak telah mengatur lebih lanjut dalam kontrak jual beli rumah, namun pihak pengembang belum sepenuhnya menanggapi. Kasus wanprestasi yang tidak memenuhi pemenuhan prestasi sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang telah mereka sepakati.

Tujuan penelitian untuk mengetahui dan menjelaskan; faktor penyebab terjadinya wanprestasi antara pengembang dengan pihak pembeli tanah dan bangunan, pelaksanaan tanggung jawab terhadap wanprestasi jual beli bangunan, dan upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen untuk memperoleh tanggung jawab pengembang terhadap wanprestasi dalam jual beli tanah dan bangunan.

Perolehan data dalam penulisan skripsi ini dilakukan dengan cara melakukan penelitian kepustakaan dengan cara membaca buku-buku teks, peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan penelitian ini. Penelitian lapangan untuk mengumpulkan data primer yang dianalisis dalam menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian yang telah diidentifikasi dalam rumusan permasalahan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa; faktor penyebab terjadinya wanprestasi antara pengembang dengan pihak pembeli tanah dan bangunan, dipengaruhi oleh beberapa hal, meliputi kelalaian pihak pengembang, konsumen yang kurang teliti dalam memahami isi perjanjian, dan objek yang disepakati dalam perjanjian sulit didapat. Pelaksanaan tanggung jawab terhadap wanprestasi jual beli bangunan, dilakukan dengan memenuhi tuntutan atau keluhan dari pihak pembeli, namun tanggung jawab tersebut sampai dengan saat ini belum terlaksana. Upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen untuk memperoleh tanggung jawab pengembang terhadap wanprestasi dalam jual beli tanah dan bangunan, meliputi upaya litigasi yakni dengan mengajukan tuntutan atau gugatan ke Pengadilan Negeri atas wanprestasi pihak pengembang, atau dengan melakukan upaya non litigasi yakni somasi, mediasi dan negosiasi.

Disarankan kepada pihak pengembang dan konsumen agar lebih teliti dalam menyepakati kontrak dan pengembang agar menanggapi somasi pihak konsumen demi menghindari gugatan di pengadilan. Kepada konsumen untuk melakukan upaya litigasi, jika pengembang tidak menanggapi somasi yang telah diajukan.